



Markt Scheidegg

Außenbereichssatzung Gretenmühle

Begründung

In der Fassung vom 28.08.2023

Als Grundlage dient § 35 BauGB, Abs. 6, Bauen im Außenbereich:

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bei ihrer Aufstellung ist das vereinfachte Verfahren nach §13 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

1. Ausgangssituation

Mit der Außenbereichssatzung regelt die Marktgemeinde Scheidegg für diesen Teil des Außenbereichs lediglich ansatzweise die planungsrechtliche Situation. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung kommt die Marktgemeinde Scheidegg den erklärten Wünschen der Eigentümer nach, die auf für eine Bebauung durchaus geeigneten Flächen bauen möchten, es aber unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht dürfen. Im Hinblick auf diese berechtigten Wünsche führt die Außenbereichssatzung dazu, dass in bestimmtem Rahmen ein Neubau bzw. eine bauliche Erweiterung des Bestandes in geringem Umfang möglich ist.

Im Flächennutzungsplan für die Marktgemeinde Scheidegg, genehmigt gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Lindau 13.11.2001, Nr. 37-610/04/01, ist das dargestellte Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und für Freizeit und Erholung ausgewiesen.

2. städtebauliche Begründung

Die betroffene Splittersiedlung umfasst bereits 7 zu Wohnzwecken dienende Gebäude und eine Gewerbeeinheit (Reptilienzoo). Der umliegende Bereich von Gretenmühle ist landwirtschaftlich und als Fläche für Freizeit und Erholung geprägt. In der Folge hat sich in der Split-

tersiedlung die Nutzung zu Wohnzwecken hin entwickelt, bestehende Ausnahme ist hierbei der „Reptilienzoo“. Diese Gewerbeeinheit ist für die umgebende Wohnbebauung als nicht störendes Gewerbe einzustufen (kein produzierendes Gewerbe) und soll in seiner möglichen zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken in naher Zukunft nicht auszuschließen. Aus diesem Grund kann behauptet werden, dass innerhalb der Splittersiedlung eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Obwohl die bestehende Splittersiedlung nur 7 Wohnbauten und eine Gewerbeeinheit umfasst, kann schon von einer akzeptablen Mindestmenge gesprochen werden.

Durch diese Außenbereichsnutzung wird einer Ausdehnung der Splittersiedlung entgegen gewirkt. Vom Umgriff her wird die Siedlung also nicht erweitert. Laut § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist die Außenbereichssatzung ausdrücklich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine vertretbare geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die Bestimmungen über die Zulässigkeit des zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes richten sich nach den bestehenden Gebäuden der Splittersiedlung. Es sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und höchstens 7 Wohneinheiten sowie kleinere Gewerbebetriebe zugelassen.

3. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch und Löschwasser ist über die Wasserversorgung der Marktgemeinde Scheidegg gesichert. Verschmutztes Abwasser wird durch Kleinkläranlagen gereinigt.

Die Erschließung des Verkehrs ist durch die bereits bestehenden Straßen gesichert.

Scheidegg, den

.....
Ulrich Pfanner
1. Bürgermeister